Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2015–2016

34 468

Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Wet op de huurtoeslag, de Woningwet en enkele andere wetten teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen (Veegwet wonen)

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

ALGEMEEN DEEL

Per 1 juli 2015 is de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking getreden. Gebleken is dat met het oog op het beter kunnen uitvoeren van de daarmee gewijzigde Woningwet, in die Woningwet een aantal technische wijzigingen en wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen moet worden aangebracht. Daarbij gaat het om correctie van onjuiste verwijzingen, redactionele fouten, verheldering van bepalingen die onduidelijkheid opleveren en aanvulling of toevoeging van delegatiebepalingen.

Van de gelegenheid wordt gebruikgemaakt om tevens een aantal technische wijzigingen en wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen in enkele andere wetten op het gebied van wonen.

Benadrukt wordt dat er geen gevolgen zijn voor de regeldruk voor bedrijven, instellingen en burgers. Het gaat in alle gevallen om wijzigingen die noodzakelijk zijn om eerder vastgesteld en in wetgeving verankerd beleid zorgvuldig te kunnen uitvoeren.

Consultatie

De Inspectie Leefomgeving en transport/Autoriteit woningcorporaties (hierna: Autoriteit) heeft een uitvoeringstoets uitgevoerd. Ook heeft een openbare internetconsultatie plaatsgevonden. Daarnaast is het conceptwetsvoorstel aan een aantal betrokken partijen voorgelegd.

De consultatie heeft geleid tot 35 reacties van toegelaten instellingen, bewonerscommissies, gemeenten, koepelorganisaties en andere spelers rondom de sector.

De reacties en de uitvoeringstoets hebben op een aantal punten geleid tot aanpassingen en verduidelijkingen van het wetsvoorstel en de memorie van toelichting. Op de belangrijkste punten wordt hierna ingegaan.

kst-34468-3
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2016

Uitvoeringstoets

De Autoriteit wees erop dat de bepaling inzake het verstrekken van gegevens door de Rijksbelastingdienst in het kader van het beoordelen van de geschiktheid en betrouwbaarheid van een bestuurder, ook moet worden opgenomen voor het beoordelen van een lid van de raad van toezicht. Dit is aldus in het wetsvoorstel opgenomen.

Op verzoek van de Autoriteit is de uitbreiding van het werkdomein met diensten in het kader van de bedrijfsvoering aangescherpt. Opgenomen is dat deze diensten gekoppeld zijn aan het zorg dragen voor een sobere en doelmatige bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 55, eerste lid. In de toelichting is verduidelijkt dat niet wordt bedoeld werkzaamheden op het terrein van onderhoud en projectontwikkeling. Deze vallen namelijk onder artikel 45, tweede lid, onderdeel a en b, en zijn met deze wetswijziging alleen toegestaan voor bezit van toegelaten instellingen.

Ten aanzien van visitatie is in de Woningwet in artikel 53a geregeld dat ten minste eenmaal per vier jaar een onderzoek wordt verricht bij elke toegelaten instelling ten aanzien van een aantal onderwerpen. Verduidelijkt is dat deze termijn geldt vanaf ofwel de laatste visitatie, ofwel, indien er niet eerder een visitatie heeft plaatsgevonden, binnen vier jaar na inwerkingtreding van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Huisvestingswet

Er zijn vragen gesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en het Regioplatform Woningcorporaties over de formulering en de toelichting op de voorgenomen wijziging van artikel 9 van de Huisvestingswet. Naar aanleiding daarvan is zowel het wetsvoorstel als de memorie toelichting aangepast.

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN) gaf aan dat het van belang is dat ook maximum norminkomenseisen worden voorkomen, omdat daarmee de keuzevrijheid van sommige inkomensgroepen wordt beperkt. Gelet op de regels voor het passend toewijzen kan niet worden voorkomen dat de keuzevrijheid voor bepaalde inkomensgroepen wordt beperkt.

De gemeente Gouda vroeg naar de toevoeging van standplaatsen aan de Huisvestingswet. Het toevoegen van standplaats aan artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 maakt het voor gemeenten mogelijk de verdeling hiervan (ook) te reguleren. De gemeentelijke vrijheid om beleid te voeren ten aanzien van standplaatsen wordt daarmee niet ingeperkt. Ook vroeg deze gemeente waarom ligplaatsen niet in deze wet worden opgenomen. Ligplaatsen voor woonboten worden niet opgenomen in de begripsomschrijving van woonruimte omdat niet is gebleken dat daar behoefte aan bestaat.

Er is gevraagd naar de reden waarom het Huisvestingsbesluit is ingetrokken en de mogelijkheid voor een besluit niet terugkomt in de Huisvestingswet 2014. De wetgever heeft het in de Huisvestingswet 2014 niet nodig geacht nog een delegatiebepaling op te nemen voor het stellen van lagere regelgeving.

Woningwet

Naar aanleiding van opmerkingen van verschillende toegelaten instellingen is in het wetsvoorstel de mogelijkheid opgenomen dat werkzaamheden voor andere toegelaten instellingen kunnen worden verricht zonder dat hiervoor een samenwerkingsvennootschap vereist is. Ook wordt voorgesteld dat een benoeming na een fusie niet geldt als herbenoeming. Wel is het lid van de raad van commissarissen gebonden aan de maximale zittingstermijn van acht jaar. Er is daarnaast verduidelijkt dat bestuur en raad van toezicht gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de visitatie. Als laatste is het voorstel dusdanig aangepast dat bij fusie buiten de regio aannemelijk moet worden gemaakt dat het belang van de volkshuisvesting beter is gediend met deze fusie dan met een fusie binnen de regio.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

ARTIKEL I (Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek)

De voorgestelde wijzigingen zijn redactioneel en wetstechnisch van aard.

ARTIKEL II (Huisvestingswet 2014)

Onderdeel A

Volgens de begripsbepaling wordt onder woonruimte volgens artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Huisvestingswet 2014, verstaan: besloten ruimte die al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. Volgens de memorie van toelichting omvat deze definitie zowel woningen als woonschepen en woonwagens.[1] Hieronder worden dus niet standplaatsen verstaan.

Volgens artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 kunnen bij verordening regels worden gesteld met betrekking tot woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Er kunnen dus geen regels inzake woonruimteverdeling gesteld worden voor kavels of koopwoningen[2], met uitzondering van de Waddeneilanden vanwege hun specifieke woningmarkt ten gevolge van het insulaire karakter[3]. Dit artikel bevestigt dat de Huisvestingswet 2014 een uitputtende regeling[4] is ten aanzien van de verdeling van woonruimte[5]. Het is evenmin toegestaan dat een gemeente via de privaatrechtelijke weg aanvullende maatregelen neemt die de werking van dit wetsvoorstel doorkruisen.[6] Het is dus niet mogelijk voor een gemeente buiten de huisvestingsverordening andere of aanvullende afspraken te maken over de verdeling van woningen[7]».[8]

Terwijl er in meerdere gemeenten schaarste is aan standplaatsen en de gemeente strikt genomen geen regels in verband met woonruimteverdeling kan stellen, buiten de huisvestingsverordening, wordt voorgesteld om opnieuw regels te stellen voor de rechtvaardige verdeling van woonwagenstandplaatsen, zoals dit ook mogelijk was tot 1 januari 2015 onder de Huisvestingswet.

---

[1] Kamerstukken II, 2009/10, 32 271, nr. 3, p. 42.
[2] Kamerstukken II, 2013/14, 32 271, nr. 13, p. 4.
[3] Kamerstukken II, 2013/14, 32 271, nr. 15, p. 2.
[4] Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, p. 2.
[5] Kamerstukken I, 2013/14, 33 797, nr. C, p. 12, al. 3.
[6] Hoge Raad 26 april 1996, NJ 1996, 728; Hoge Raad 26 januari 1990, AB 1990, 408, r.o. 3.2 en Hoge Raad 7 mei 2004, AB 2004, 247.
[7] Kamerstukken II, 2009/10, 32 271, nr. 3, p. 27, al. 3.
[8] Kamerstukken I, 2013/14, 33 797, nr. C, p. 2.

Onderdeel B

De redactie van het tweede lid van artikel 9 van de Huisvestingswet 2014 heeft tot gevolg dat er onduidelijkheid bestaat over de mogelijkheden van passend toewijzen van woningen door toegelaten instellingen en andere verhuurders op basis van het huishoudinkomen van de huurder. De bedoeling van dit lid was dat er in de huisvestingsverordening niet een bepaald minimum huishoudinkomen kan geëist worden om in aanmerking te kunnen komen voor een huisvestingsvergunning in de besbetreffende gemeente. Maatregelen waarbij minimumeisen gesteld kunnen worden aan de aard van het inkomen zijn uitsluitend mogelijk op basis van artikel 8 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Het is uiteraard wel mogelijk dat in de huisvestingsverordening een inkomenstabel wordt opgenomen waarbij de goedkoopste woningen, indien passend, kunnen worden toegewezen aan de woningzoekenden met het laagste inkomen en duurdere sociale huurwoningen aan woningzoekenden met een iets hoger inkomen. Daarom wordt voorgesteld de redactie van artikel 9, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014, te wijzigen.

Het huidige derde lid van artikel 9 ziet erop dat toegelaten instellingen niet belemmerd worden uitvoering te geven aan wettelijke voorschriften die zijn gegeven met het oog op de nakoming van voor Nederland verbindende verplichtingen. Voorgesteld wordt om de term «wettelijke voorschriften» te specificeren. Op 1 juli 2015 zijn de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en het Besluit toegelaten instellingen volkhuisvesting 2015 in werking getreden. In het bepaalde bij of krachtens artikel 46, tweede lid, is voorzien in de wijze waarin toegelaten instellingen hun woningen passend moeten toewijzen. In het bepaalde bij of krachtens artikel 48 van de Woningwet zijn de verplichtingen opgenomen die voorvloeien uit het besluit C(2009)9963 betreffende de steunmaatregelen E 2/2005 (bestaande steun) en N 642/2009 (bijzondere projectsteun) van de Europese Commissie over de toewijzing van woningen van toegelaten instellingen. Vanuit wetgevingstechnisch oogpunt wordt tevens voorgesteld deze bepaling toe te voegen aan de opsomming van het voorgestelde tweede lid, en derhalve het derde lid te laten vervallen.

Onderdeel C

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat het verboden is om woonruimte geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te ontrekken, met andere woonruimte samen te voegen, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of te verbouwen tot twee of meer woonruimten zonder vergunning daartoe van burgemeester en wethouders. De vergunningsplicht voor deze handelingen voorkomt dat de schaarste op de woningmarkt door verandering in de woonruimtevoorraad zal toenemen, alsmede dat er door bijvoorbeeld omzetting naar onzelfstandige woonruimte een onevenredige druk op de woonomgeving en leefbaarheid wordt veroorzaakt. Uit de jurisprudentie is gebleken dat het opleggen van een bestuurlijke boete uitsluitend mogelijk is ten aanzien van de eigenaar die zelf feitelijk de woonruimte heeft onttrokken of omgezet.[9] In de praktijk blijk echter dat een aantal eigenaren een woonruimte illegaal omzetten of onttrekken en daarna het pand doorverkopen. Op basis van de huidige formulering kan de verkrijgende eigenaar niet beboet worden, waardoor op deze wijze het

---

[9] Raad van State, 28 mei 2014, zaaknummer 201309595/1/A3; Rechtbank Amsterdam, 8 augustus 2014, zaaknummer AWW-13_7725; Raad van State, 5 november 2014, zaaknummer 201401030/1/A3 en Raad van State 4 februari 2015, zaaknummer 201402931/1/A3.

doel van de wet omzeild wordt. Dit leidt tot een ongewenste situaties waartegen geen afdoend handhavinginstrumentarium beschikbaar is. Om dit soort malafide situaties te voorkomen dient het tevens mogelijk te zijn om een bestuurlijke boete op te leggen indien een door de vorige eigenaar teweeggebrachte onrechtmatige situatie niet wordt teruggebracht in de rechtmatige toestand door de huidige eigenaar, of de huidige eigenaar nalaat om alsnog de daarvoor benodigde vergunning aan te vragen. De voorgestelde wijziging beëindigt deze onwenselijke situatie.

Onderdeel D

De leden van artikel 25 zijn niet doorlopend genummerd waarbij er meerdere leden zijn voorzien van hetzelfde nummer. Hoewel er geen enkele inhoudelijke wijziging wordt beoogt en dit louter een wettechnische vernummering betreft, wordt voorgesteld om voor de zekerheid het gehele artikel opnieuw vast te stellen.

In het vijfde lid wordt ten onrechte verwezen naar afdeling 4.1.3.3 van de Awb, waar paragraaf 4.1.3.3 van de Awb bedoeld is. Voorgesteld wordt dat te corrigeren.

ARTIKEL III (Leegstandwet) en IV (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)

De voorgestelde wijzigingen zijn wetstechnisch en redactioneel van aard.

ARTIKEL V (Wet op de architectentitel)

Met deze wijziging worden enkele omissies hersteld.

ARTIKEL VI (Wet op de huurtoeslag)

Tot dusver is bij het vaststellen of sprake is van een meerpersoonshuishouden of van een meerpersoonsouderenhuishouden niet uitsluitend de leeftijd van de leden van het huishouden van belang, maar gaat het om de leeftijd van degene(n) die binnen het huishouden meer dan de helft bijdragen aan het gezamenlijk huishoudinkomen, zoals dat wordt gehanteerd bij het vaststellen van het recht op huurtoeslag. Dientengevolge is de categorie waaronder een huishouden valt vatbaar voor fluctuatie gedurende het toeslagjaar. Nadelig gevolg hiervan is de noodzaak tot tussentijdse herziening van het voorschot huurtoeslag of van nabetaling of terugvordering van huurtoeslag na de definitieve vaststelling achteraf.

Door het voorstel om de definitie van het begrip meerpersoons(ouderen-)huishouding aan te passen zodat van een meerspersoonsouderenhuishouden sprake is zodra één van de leden van het huishouden op 1 januari de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt, is het al aan het begin van het toeslagjaar duidelijk tot welke categorie het huishouden hoort. Dit levert een positieve bijdrage aan de voorzienbaarheid van de regelgeving voor de burger en aan de uitvoerbaarheid en controleerbaarheid daarvan door de Belastingdienst.

Het voorstel heeft gevolgen voor een beperkte groep van ongeveer 3000 huishoudens, die bestaan uit leden van boven en onder de pensioengerechtigde leeftijd en van wie niet-pensioengerechtigde leden het grootste deel van het huishoudinkomen inbrengen. Deze huishoudens gelden nu als meerpersoonshuishouden en worden na het aanvaarden van dit voorstel aangemerkt als meerpersoonsouderenhuishouden. De inkomensgevolgen voor deze groep zijn in alle gevallen positief. Vanwege de

beperkte omvang van de groep die erdoor geraakt wordt, is het budgettaire effect te verwaarlozen.

ARTIKEL VII (Wet op het overleg huurders verhuurder)

Bij wet van 4 juni 2014 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie (Stb. 2014, 205) is de definitiebepaling van servicekosten zodanig gewijzigd, dat onderscheid wordt gemaakt tussen kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten. Voorheen werden die kosten samen onder «servicekosten» geschaard. De verwijzingen naar de definitiebepaling van servicekosten in de Wet op het overleg huurders verhuurder waren daar nog niet op aangepast. De voorgestelde wijziging beoogt daarin te voorzien en is derhalve redactioneel van aard.

ARTIKEL VIII (Wet toezicht accountantsorganisaties)

Omdat artikel 37 van de Woningwet niet is opgenomen in de bijlage bij artikel 1, eerste lid, onderdeel p, van de Wet toezicht accountantsorganisaties (hierna: Wta), is de accountantscontrole van de jaarrekening, het jaarverslag en het overzicht met verantwoordingsgegevens strikt genomen niet te kwalificeren als een wettelijke controle in de zin van de Wta. Deze kennelijk onbedoelde omissie wordt hersteld door in de bijlage bij artikel 1, eerste lid, onderdeel p van de Wta, de artikelen 35 tot en met 36a Woningwet te laten vervangen door een verwijzing naar artikel 37, eerste lid, van de Woningwet.

ARTIKEL IX (Woningwet)

Onderdeel A

Met de voorgestelde Wet bestuur en toezicht rechtspersonen[10] wordt in artikel 2:11 BW een wettelijke grondslag voor een raad van commissarissen bij de vereniging en stichting geïntroduceerd. Voor toegelaten instellingen geldt dat zij, ondanks het ontbreken van een uitdrukkelijke wettelijke grondslag, reeds werken met een toezichthoudend orgaan, dat wordt aangeduid als «raad van toezicht». Hoewel de benaming van een toezichthoudend orgaan niet bepalend is voor de juridische kwalificatie ervan, wordt voor de duidelijkheid voorgesteld om in de Woningwet aansluiting te zoeken bij de voorgestelde in het BW te hanteren algemene term «raad van commissarissen». Omdat er in strikte zin geen sprake is van tekstuele afhankelijkheid, is niet gekozen voor een samenloopbepaling.

Onderdelen B, onderdeel 1 en C

Met deze voorgestelde wijzigingen worden foutieve verwijzingen gecorrigeerd.

Onderdeel B, onderdeel 2

De huidige begripsomschrijving van verbonden onderneming kan de indruk wekken dat ook een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 1 onder e van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als zodanig moet worden aangemerkt. Omdat dit niet beoogd is, wordt voorgesteld de vereniging van eigenaars uitdrukkelijk uit te sluiten.

---

[10] https://wetgevingskalender.overheid.nl/regeling/WGK003650 (voetnoot aanpassen zodra het voorstel is ingediend).

Onderdelen D, K, onderdeel 3, sub b, c, d en e, M, N, R, onderdeel 2, S, onderdeel 1, T, U, onderdeel 1, BB, onderdeel 1 en FF

Ten behoeve van de positie van huurders, is met de inwerkingtreding van de Herzieningswet toegelaten instellingen[11] en de novelle daarop[12] per 1 juli 2015, op verschillende plaatsen in de Woningwet een rol toebedeeld aan huurdersorganisaties of bewonerscommissies in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Op een aantal plaatsen was onvoldoende duidelijk welke partij precies als belangenbehartiger van de huurders dient op te treden, of wat er in voorkomende gevallen dient te gebeuren indien er meerdere huurdersorganisaties zijn. Voorgesteld wordt om in deze gevallen aansluiting te zoeken bij het stelsel van artikel 2 van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

Onderdeel E

Artikel 21a, eerste lid, ziet op de financiering door een toegelaten instelling van een met haar verbonden onderneming. Beoogd is dat dergelijke financiering alleen is toegestaan bij de oprichting van een dergelijke onderneming. De huidige formulering wekt de indruk dat een toegelaten instelling een met haar verbonden onderneming ook na haar oprichting rechtmatig vermogen in de vorm van aandelenkapitaal kan verschaffen. Dit is niet beoogd. Met de voorgestelde wijziging wordt dit uitdrukkelijk uitgesloten.

Wellicht ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat de bepaling alleen ziet op het verschaffen van vermogen en niet op het voldoen aan een betalingsverplichting.

Artikel F

In artikel 2:216 lid 1 BW is onder meer geregeld dat de algemene vergadering bij een besloten vennootschap de bestemming van de winst bepaalt. Zodoende kan zij beslissen dat de winst wordt gereserveerd, dan wel wordt uitgekeerd aan aandeelhouders of aan anderen. Ook een combinatie van die bestemmingen is mogelijk. Om te voorkomen dat een statutaire regeling de afbreuk zou doen aan de winstrechten van toegelaten instellingen die aandelen houden in die besloten vennootschappen, is ervoor gekozen artikel 2:216 lid 1 BW buiten toepassing te verklaren. De bepaling bevat echter tevens een kernregel van kapitaal- en vermogensbescherming, namelijk dat het doen van uitkeringen er niet toe mag leiden dat het eigen vermogen kleiner wordt dan de gebonden reserves. Het is nimmer de bedoeling geweest ook die regel buiten toepassing te verklaren. In plaats van het buiten toepassing verklaren van artikel 2:216 lid 1 BW, wordt voorgesteld het gewenste effect te bereiken door te bepalen dat in de statuten niet ten nadele van de toegelaten instellingen die aandeelhouder zijn in de besloten vennootschap wordt afgeweken van de bepalingen in Boek 2 van het BW die zien op de gelijke behandeling van aandeelhouders en op de verdeling van de winst. Een en ander heeft tot gevolg dat de uitkeerbare winst ofwel aan de toegelaten instellingen wordt uitgekeerd, ofwel te hunnen behoeve (statutair) wordt gereserveerd; beide ten minste naar rato van hun aandelenbezit.

Onderdeel G

Artikel 1, eerste lid, begripsbepaling van compensatie, bestaat uit drie onderdelen. Artikel 21f verwijst ten onrechte naar de volledige definitie,

[11] *Stb.* 2015, 145.
[12] *Stb.* 2015, 146.

terwijl de bepaling uitsluitend betrekking heeft op onderdeel a van de definitie. De voorgestelde wijziging corrigeert dit.

Onderdeel H

Voorgesteld wordt om in de wet een nieuwe bepaling op te nemen die dient als grondslag voor de verstrekking van gegevens door de belastingdienst aan de Minister. Ten aanzien van de gegevens die naar het oordeel van de Minister noodzakelijk zijn om de geschiktheid en de betrouwbaarheid, bedoeld in de artikelen 25, tweede lid en 30, derde lid, te beoordelen, geldt dat de verplichting voor de belastingdienst om die aan hem te verstrekken vooralsnog haar grondslag vindt in artikel 20 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV). Gegevensverstrekking ten behoeve van het beoordelen van de governance en de integriteit, bedoeld in artikel 61, tweede lid, gebeurt in de huidige praktijk op grond van artikel 43c, eerste lid, onderdeel aa van de Uitvoeringsregeling Algemene wet inzake rijksbelastingen 1994. Het wordt wenselijk geacht deze verplichtingen tot gegevensverstrekking op het niveau van wet in formele zin te regelen. Conform het voorstel kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur voorschriften worden gegeven omtrent bijvoorbeeld de aard van de gegevens en procedurele aspecten.

Onderdeel I

Het gedeelte «of de akte» kan komen te vervallen omdat in de akte niet het doel van de toegelaten instelling wordt genoemd.

Uit artikel 19, eerste lid, vloeit voort dat een toegelaten instelling uitsluitend werkzaam behoort te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. De bewoordingen «uitsluitend of mede» in artikel 23, eerste lid, lijken hiermee te conflicteren. Met de voorgestelde wijziging wordt verduidelijkt dat «uitsluitend» ziet op een toegelaten instelling en «mede» op een met haar verbonden onderneming.

Onderdeel J

Uit artikel 25 blijkt niet expliciet dat uitsluitend natuurlijke personen bestuurder van een toegelaten instelling kunnen zijn. De voorgestelde wijziging voorziet daarin.

Onderdeel K

De aanhef van het eerste lid bepaalt dat besluiten omtrent daarna te noemen onderwerpen zijn onderworpen aan de goedkeuring van de raad van commissarissen (thans: raad van toezicht). In onderdeel k staat thans «voornemens» waar «onderwerpen» bedoeld is.

Onderdeel L, onderdelen 2, 3, sub a en 4

Aan artikel 30, vierde lid, worden twee volzinnen toegevoegd. De huidige tekst sluit niet expliciet uit dat een natuurlijke persoon na een eerste zittingsperiode in de raad van commissarissen (thans: raad van toezicht), enige tijd geen zitting neemt in die raad, om vervolgens opnieuw benoemd te worden in een eerste termijn, vanuit de gedachte dat dit geen herbenoeming betreft. Op deze wijze kan de bedoeling van de bepaling, dat een commissaris nooit langer dan acht jaar zitting neemt in de raad van dezelfde toegelaten instelling, omzeild worden. De eerste volzin die conform het voorstel toegevoegd wordt aan het vierde lid sluit die mogelijkheid uitdrukkelijk uit, door te benadrukken dat de totale periode,

ongeacht of dat een aaneengesloten periode betreft, nooit de acht jaar overschrijdt. De tweede toegevoegde volzin ziet op het volgende. In de praktijk heeft zich de vraag voorgedaan of een lid van de raad van commissarissen van een fuserende toegelaten instelling na een fusie zitting mag nemen in de raad van commissarissen van de verkrijgende toegelaten instelling, indien hij bij de fuserende toegelaten instelling al eens was herbenoemd. Het is niet wenselijk dat een fusie in dit kader of voor de maximale zittingsduur van de commissarissen gevolgen heeft. De voorgestelde wijziging van het vierde lid beoogt dat tot uitdrukking te brengen.

Artikel 30, negende lid, onderdeel a, schrijft onder meer voor dat de statuten van een toegelaten instelling bepalen dat de huurdersorganisaties als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, die werkzaam zijn in het belang van de huurders van woongelegenheden van de toegelaten instelling, gezamenlijk het recht hebben een bindende voordracht te doen voor één commissaris indien de raad van commissarissen (thans: raad van toezicht) uit vier commissarissen bestaat. Dit correspondeert niet met het vereiste uit het tiende lid, inhoudende dat het aantal op grond van het negende lid voorgedragen commissarissen zodanig is, dat zij ten minste een derde deel van de raad van commissarissen (thans: raad van toezicht) kunnen uitmaken. Deze discrepantie wordt met de voorgestelde wijziging opgeheven.

In het huidige artikel 30, negende lid, onder b, is opgenomen dat de huurders gezamenlijk een voordracht doen voor een lid van de raad van toezicht indien er geen huurdersorganisatie aanwezig is. Met de voorgestelde aanvulling wordt de raad van toezicht de taak toebedeeld ervoor zorg te dragen dat de huurders in de gelegenheid worden gesteld een voordracht te doen.

In het elfde lid wordt thans bepaald dat de personen en instanties van buiten de toegelaten instelling, die de raad van commissarissen begeleiden bij het beoordelen van zijn functioneren, in de statuten worden vermeld. Dit zou betekenen dat de statuten steeds wanneer die personen of instanties wijzigen, daaraan moeten worden aangepast. Dat wordt niet nodig geacht, om welke reden wordt voorgesteld dat vereiste te laten vervallen.

Onderdeel M

Met dit voorstel wordt buiten twijfel gesteld dat de bevoegdheid van de ondernemingskamer om een commissaris of de raad van commissarissen (thans: raad van toezicht) te ontslaan, een exclusieve bevoegdheid betreft. Hoewel dat uit de redactie van de huidige tekst reeds valt af te leiden, is in de praktijk gebleken dat er onduidelijkheid over bestaat.

Onderdeel N

De Wet op de Accountants-administratieconsulenten is samen met de Wet op de Registeraccountants per 1 januari 2013 vervangen door de Wet op het accountantsberoep. De onjuiste verwijzing naar eerstgenoemde wet in artikel 37, eerste lid, wordt met deze voorgestelde wijziging gecorrigeerd.

Tevens wordt voorgesteld artikel 37, tweede lid te wijzigen. De bevoegdheid tot het verlenen van de opdracht, bedoeld in het eerste lid, die, indien de raad van commissarissen (thans: raad van toezicht) daartoe niet overgaat, nu ligt bij het bestuur van de toegelaten instelling die een stichting is dan wel van de algemene vergadering van de toegelaten

instelling die een vereniging is, komt hiermee te vervallen. Hiermee komt tot uitdrukking dat de bevoegdheid van de raad van commissarissen (thans: raad van toezicht) tot het verlenen van de opdracht, geen vrijblijvende bevoegdheid is; er dient invulling aan deze taak gegeven te worden.

Onderdelen O, onderdelen 1, eerste deel, en 2, S, eerste deel, T, onderdeel 1, U, onderdeel 2, W, onderdeel 2, CC, onderdeel 1 en JJ

In de betrokken bepalingen is op een aantal plaatsen waar «gemeente» of «gemeenten» vermeld staat, niet duidelijk welk orgaan van het gemeentebestuur bedoeld wordt. Artikel 160, eerste lid, onder a van de Gemeentewet bepaalt dat het voeren van het dagelijks bestuur van de gemeente bij het college berust. Om die reden wordt met de voorgestelde wijzigingen verduidelijkt dat het college van de gemeente wordt bedoeld.

Onderdeel Q, onderdeel 1, tweede deel

Op grond van het huidige artikel 41b, eerste en tweede lid, kunnen gemeenten de Minister verzoeken om toe te staan dat, in afwijking van de artikelen 40 en 41, de in een of meer van die gemeenten feitelijk werkzame toegelaten instellingen en samenwerkingsvennootschappen in al die gemeenten feitelijk werkzaam mogen zijn. Omdat van artikel 40 niet afgeweken wordt, wordt voorgesteld die verwijzing te laten vervallen.

Onderdeel R

Met de eerste voorgestelde wijziging wordt benadrukt dat de laatste volzin uitsluitend ziet op het bouwen van zodanige woongelegenheden of aanhorigheden van de toegelaten instelling zelf.

De tweede voorgestelde wijziging maakt mogelijk dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur voorschriften kunnen worden gegeven omtrent het toepassingsbereik van het eerste lid. Zodoende kunnen uitzonderingsgevallen worden aangewezen waarin het is toegestaan voor toegelaten instellingen om nieuwbouw te realiseren buiten de woningmarktregio.

Onderdeel S, laatste deel

In de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting is bepaald dat de toegelaten instelling naar redelijkheid dient bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Bij novelle is daaraan toegevoegd dat geschillen hierover tussen gemeenten en toegelaten instellingen behandeld worden door de Minister. Om tot uitdrukking te brengen dat de geschillen samenhangen met de prestatieafspraken tussen toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie is bij amendement (*Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 62*) beoogd deze bepaling te verplaatsen naar artikel 44. Hiertoe is aan artikel 44 onder andere een vierde lid toegevoegd, dat ziet op de behandeling van een geschil door de Minister. Onbedoeld is de geschilbehandeling ook in artikel 42, eerste lid, laatste volzin blijven staan. Met de voorgestelde wijziging komt deze thans overbodige volzin alsnog te vervallen.

Onderdeel X

Artikel 44c ziet op het goedkeuringsregime voor niet-DAEB werkzaamheden van toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen. De onderdelen onder het eerste lid beschrijven hetgeen achtereenvolgens dient te geschieden, alvorens zij voornemens tot het verrichten van

niet-DAEB werkzaamheden ter goedkeuring aan de Minister dient voor te leggen. In het eerste lid, onderdeel f, wordt abusievelijk verwezen naar de algemene bekendmaking, bedoeld in onderdeel a, waar naar onderdeel b verwezen dient te worden. Voorts wordt in het eerste lid, onderdeel h, in het derde lid en in het vierde lid, ten onrechte verwezen naar werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid onderdeel f. Er moet op die plaatsen verwezen worden naar werkzaamheden als bedoeld in de aanhef van het eerste lid. Deze onvolkomenheden worden gecorrigeerd door de voorgestelde wijziging.

Onderdeel Y

Voorgesteld wordt om de werkzaamheden die op grond van artikel 45, tweede lid, onderdelen a en b, thans slechts onder het bereik van het gebied van de volkshuisvesting vallen voor zover de toegelaten instelling, de met haar verbonden onderneming of de samenwerkingsvennootschap ze verricht ten aanzien van haar eigen woongelegenheden en aanhorigheden, ook toe te staan ten aanzien van de woongelegenheden en aanhorigheden van andere toegelaten instellingen. In de huidige situatie is het verrichten van dergelijke handelingen voor andere toegelaten instellingen slechts mogelijk middels oprichting van een samenwerkingsvennootschap, wat als omslachtig wordt ervaren. De oprichting van een samenwerkingsvennootschap levert administratieve lasten op, zonder dat het leidt tot lagere risico's voor toegelaten instellingen. Met deze verruiming van het werkdomein wordt derhalve tegemoetgekomen aan een behoefte uit de praktijk. Daarnaast wordt het toegestaan dat een verbonden onderneming deze werkzaamheden uitvoert voor een toegelaten instelling, ongeacht of deze aandeelhouder van die verbonden onderneming is, en voor diens dochterondernemingen. Ten aanzien van het zesde lid, de delegatiebepaling, wordt voorgesteld dat ook omtrent het toepassingsbereik van de gewijzigde onderdelen a en b en de toegevoegde onderdelen j en k bij algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften kunnen worden gegeven. Hierin zal worden opgenomen dat een verbonden onderneming de werkzaamheden alleen voor dochters mag uitvoeren, indien diens aandelen voor 100% in eigendom zijn van een toegelaten instelling.

De huidige formulering van het werkdomein leidt er voorts toe dat de huidige praktijk waarin toegelaten instellingen werkzaamheden in het kader van de bedrijfsvoering of administratie voor elkaar, voor dochtermaatschappijen en voor huurdersorganisaties uitvoeren (hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld ICT-diensten) niet kan worden voortgezet. Het toestaan van werkzaamheden in het kader van de bedrijfsvoering voor dochtermaatschappijen maakt het aantrekkelijker om juridisch te splitsen of samen met beleggers een dochter-BV op te richten, waarbij door de toegelaten instelling bepaalde administratieve diensten ten behoeve van de BV kunnen worden verricht. Het zou onwenselijk zijn dat de dochter hiervoor eigen personeel moet aannemen. Voorwaarde daarbij is dat de toegelaten instelling meerderheidsaandeelhouder is en er dus sprake is van een dochter. Opgemerkt zij dat het niet is toegestaan om de werkzaamheden zoals bedoeld in het tweede lid, onderdelen a en b, voor de dochter uit te voeren. Door administratieve werkzaamheden in opdracht van de huurdersorganisaties toe te staan, worden de huurdersorganisaties niet onnodig met hoge personele lasten geconfronteerd. Ook in deze gevallen zal bij algemene maatregel van bestuur worden voorgeschreven dat een verbonden onderneming de werkzaamheden alleen voor dochters mag uitvoeren, indien diens aandelen voor 100% in eigendom zijn van een toegelaten instelling.

In het vijfde lid wordt verwezen naar het derde lid, eerste volzin, terwijl het derde lid niet uit meerdere volzinnen bestaat. De verwarring die dit kan veroorzaken wordt met de voorgestelde wijziging weggenomen.

Onderdeel Z

Met de voorgestelde herformulering van artikel 46, tweede lid, wordt geregeld dat een aanpassing van de hoogte van de huur inzake een bestaande huurovereenkomst, niet wordt aangemerkt als een nieuwe toewijzing.

Daarnaast wordt voorgesteld dat bij ministeriële regeling eisen kunnen worden gesteld aan de wijze waarop de inkomensvaststelling door de toegelaten instelling plaatsvindt.

Onderdeel AA

In navolging van de voorgestelde uitbreiding van de werkzaamheden van toegelaten instellingen in artikel 45, tweede lid van de Woningwet, wordt met dit voorgestelde onderdeel geregeld in hoeverre die werkzaamheden worden opgenomen in de opsomming van artikel 47, eerste lid. Daar zijn de werkzaamheden opgenomen die aan de toegelaten instellingen en samenwerkingsvennootschappen worden opgedragen als diensten van algemeen economisch belang (daeb). Bij de gemaakte afweging is uitgegaan van het grondbeginsel dat maatschappelijk bestemd vermogen te allen tijde ten goede komt aan de daeb.

Ten aanzien van het toegevoegde onderdeel h, wordt voorgesteld om die werkzaamheden uitsluitend als daeb aan te wijzen, voor zover zij:
i worden verricht ten behoeve van andere toegelaten instellingen, en
ii noodzakelijkerwijs voortvloeien uit andere daeb-werkzaamheden.

Het ad i genoemde criterium volgt de lijn dat als de ontvangende toegelaten instelling de werkzaamheden zelf had verricht, zij ook als daeb zouden worden aangemerkt. Het ad ii genoemde criterium volgt de lijn van het huidige onderdeel g. Daarbij moet worden gedacht aan werkzaamheden zonder welke de taken, bedoeld in de onderdelen a tot en met f, niet kunnen worden verricht, en om die reden eveneens worden aangewezen als daeb.

De voorgestelde wijziging is tevens in lijn met de reeds toegestane werkwijze van samenwerkingsvennootschappen, waarvoor geldt dat indien zij daeb-werkzaamheden verrichten, die werkzaamheden ook uit de daeb-tak van de deelnemende toegelaten instellingen worden gefinancierd.

Onderdeel BB

In dit onderdeel wordt voorgesteld artikel 48 op twee punten te wijzigen. Het derde lid maakt niet geheel duidelijk welke woongelegenheden het hier betreft. Bedoeld worden de woongelegenheden uit de DAEB-voorraad, die niet behoren tot het deel van ten minste 90% dat in het eerste lid bedoeld wordt. Met de huidige formulering lijkt de bepaling daarnaast ook te zien op alle woongelegenheden die niet behoren tot de DAEB-voorraad. Dat is niet beoogd. De voorgestelde wijziging neemt deze onduidelijkheid weg.

Het vierde lid ziet op hetgeen waarvoor de toegelaten instelling gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen mag gebruiken. Met de eerste nota van wijziging bij de Wijziging van de Herzieningswet toegelaten

instellingen volkshuisvesting werd voorgesteld dat deze gegevens gebruikt mogen worden voor de uitvoering van artikel 45, tweede lid, onderdeel c.[13] Dit werd nodig geacht, omdat bij diezelfde nota van wijziging het voorgestelde artikel 45, tweede lid, onderdeel c, zodanig werd gewijzigd dat de toegelaten instelling uitsluitend diensten mag verlenen aan leden van wooncoöperaties met een inkomen onder de inkomensgrens. Met de derde nota van wijziging werd deze inperking weer ongedaan gemaakt.[14] Nu er geen inkomenstoets hoeft plaats te vinden voor de uitvoering van artikel 45, tweede lid, onderdeel c, is het eveneens onnodig geworden om daarbij gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen te gebruiken.

Onderdeel CC

Het eerste lid, eerste volzin, van artikel 49 bepaalt dat de toegelaten instelling (die niet juridisch gescheiden is) zorg draagt voor een administratieve scheiding van de activa en passiva naar de DAEB-activiteiten en overige activiteiten. Aan deze verplichting hoeft niet te worden voldaan door toegelaten instellingen waarop de in de tweede volzin vervatte onderdelen a en b van toepassing zijn. In onderdeel a is opgenomen dat de totale nettojaaromzet mag worden verminderd met de opbrengsten uit levering van onroerende zaken. Deze opbrengsten tellen tevens niet mee in het voorgeschreven maximum van 5% aandeel in de omzet vanuit niet-DAEB-activiteiten in één jaar. De wijze waarop de tweede volzin is geredigeerd suggereert dat de toegelaten instelling die eenmaal aan de criteria voldaan heeft, nooit meer hoeft te scheiden. In het voorgestelde onderdeel is geregeld dat toegelaten instellingen die nu onder het verlichte regime vallen, alsnog scheiden wanneer blijkt dat zij gedurende twee boekjaren niet aan de genoemde criteria voldoen. Daarnaast is het criterium, bedoeld in onderdeel b, abusievelijk in de verleden tijd geformuleerd. De voorgestelde herformulering van het eerste lid neemt deze onvolkomenheden weg.

Onderdeel DD, onderdelen 3 en 4

Met het voorgestelde nieuwe onderdeel b wordt beoogd dat een toegelaten instelling uitsluitend kan fuseren met een toegelaten instelling van buiten de woningmarktregio, indien zij aannemelijk heeft gemaakt dat het belang van de volkshuisvesting met die fusie beter is gediend dan met een fusie met een toegelaten instelling die van binnen de eigen woningmarktregio.

In onderdeel e (nieuw), wordt verwezen naar het derde lid, onderdeel c. Gelet op het feit dat het derde lid uitsluitend uit een aanhef en de onderdelen a en b bestaat, is deze verwijzing apert onjuist. De voorgestelde wijziging corrigeert deze onvolkomenheid.

Met de voorgestelde wijziging onder 4 worden de relevante bepalingen van artikel 53 van overeenkomstige toepassing verklaard op de zogenaamde bedrijfsfusie. Die figuur is niet in de wet geregeld en houdt in dat alle activa en passiva onder bijzondere titel worden overgedragen.

Onderdeel EE

Ten aanzien van het eerste lid wordt voorgesteld onderdeel b te splitsen in een onderdeel b en c. Zo wordt benadrukt dat het onderzoek zich richt op de kwaliteit van de governance als zodanig, en niet slechts in relatie tot de

---

[13] Kamerstukken II, 2013/14, 33 966, nr. 7, onder S en T.
[14] Kamerstukken II, 2014/15, 33 966, nr. 15, onder E.

wijze waarop belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen.

De voorgestelde wijziging van het tweede lid ziet op codificatie van de reeds bestaande praktijk dat de opdracht wordt verleend door de raad van commissarissen (thans: raad van toezicht).

Voorts dient naast de raad van commissarissen (thans: raad van toezicht) ook het bestuur zijn zienswijze op het rapport te geven. Met de voorgestelde wijziging van het vierde lid wordt dit in de wet opgenomen.

Onderdeel FF

De wijzigingen onder 1 en 3 zien op het delegeren van de bevoegdheid tot het vaststellen van nadere voorschriften omtrent de toepassing van het tweede lid aan de Minister. Hoewel het derde lid reeds een uitwerking van het tweede lid betreft, is het ten behoeve van een eenduidige administratie en verantwoording wenselijk om hierover bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere regels te kunnen stellen. Het eerste lid bevatte al een grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur geven van voorschriften omtrent de kosten van de bedrijfskosten, bedoeld in dat lid. Vanuit wetgevingstechnisch oogpunt is ervoor gekozen deze bestaande delegatiegrondslag samen met de voorgestelde delegatiegrondslag op te nemen in een nieuw vijfde lid.

De voorgestelde herformulering van het derde lid ziet op de bewaartermijn van de in dat lid bedoelde gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen. Die bewaartermijn is er in de huidige bepaling van afhankelijk gesteld of de gegevens worden gebruikt voor de toepassing van artikel 45, tweede lid, onderdeel c of van artikel 48, eerste lid. In de toelichting bij onderdeel L is uiteengezet waarom het gebruik van huishoudgegevens voor de toepassing van artikel 45, tweede lid, onderdeel c, niet meer nodig is. De gegevens hoeven daarvoor dan ook niet meer te worden bewaard.

Onderdeel GG

Op grond van artikel 55a, tweede lid, stelt de toegelaten instelling een reglement op waarin zij in elk geval opneemt binnen welke grenzen de aan haar financiële beleid en beheer verbonden risico's aanvaardbaar zijn, en welk beleid zij beoogt te voeren ingeval haar financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen. De tweede volzin die stelt dat het reglement mede betrekking heeft op de dochtermaatschappijen en samenwerkingsvennootschappen waarin zij volledig aansprakelijke vennote is. Voorgesteld wordt het reglement ook betrekking te laten hebben op stichtingen. Hiertoe zijn de samenwerkingsvennootschappen waarin zij volledig aansprakelijk vennote is vervangen door verbonden ondernemingen.

Onderdeel II

Artikel 59 ziet op de rol van de borgingsvoorziening bij de sanering. Het tweede lid biedt de mogelijkheid om de taken en bevoegdheden in het kader van de sanering aan de borgingsvoorziening te mandateren. Voorgesteld wordt om hier drie bevoegdheden aan toe te voegen en de bepaling daartoe, vanuit esthetisch oogpunt, opnieuw vast te stellen. Het nieuwe onderdeel c ziet op het heffen van de saneringsbijdrage. Hoewel uit de wetsgeschiedenis reeds blijkt dat ook het heffen van de noodzakelijke middelen voor de saneringssteun bij de borgingsvoorziening kan

worden belegd[15], is onvoldoende duidelijk dat dit afzonderlijk van het heffen van de noodzakelijke middelen voor de projectsteun kan geschieden. Daar is behoefte aan, omdat de borgingsvoorziening alleen de saneringsfunctie uitvoert. Verhelderd wordt daarom dat het heffen van de saneringsbijdrage, al dan niet afzonderlijk van het heffen van de bijdrage voor projectsteun, aan de borgingsvoorziening kan worden gemandateerd. De bevoegdheden, genoemd in de voorgestelde onderdelen d en e, worden thans op grond van artikel 61, vijfde lid, gemandateerd aan de Autoriteit woningcorporaties. Omdat de saneringstaak bij de borgingsvoorziening is belegd, is het wenselijk dat die bevoegdheden, voor zover zij op die taak betrekking hebben, ook aan de borgingsvoorziening kunnen worden gemandateerd.

Onderdeel KK

In artikel 120b wordt verwezen naar artikel 105, derde lid, eerste volzin, terwijl de genoemde bepaling niet uit meerdere volzinnen bestaat. De voorgestelde wijziging corrigeert deze onvolkomenheid.

ARTIKEL X

De in dit artikel genoemde wet is uitgewerkt en wordt derhalve ingetrokken.

ARTIKEL XI

Dit artikel bevat een bijzondere inwerkingtredingsbepaling, waarvoor is gekozen om eventuele samenloopproblemen met de reeds tot wet verheven, maar nog niet in werking getreden Wet Doorstroming Huurmarkt 2015 te ondervangen. Zo kunnen de artikelen I, V, onderdelen B en C, en X, onderdeel CC pas in werking treden nadat die wet in werking is getreden.

ARTIKEL XII

Deze bepaling regelt dat indien dit wetsvoorstel tot wet wordt verheven, de wet wordt aangehaald als de Veegwet wonen.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

[15] Kamerstukken II 2013/14, 33 966, nr. 3, p. 32 en 61 (MvT).